

**Regulamin  
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku**

Podstawa prawna

- § 38 e Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

1) opłat zależnych od Spółdzielni:

- a) eksploatacji i utrzymania, w tym remontów, zasobów mieszkaniowych,
- b) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,

2) opłat niezależnych od Spółdzielni:

- a) centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzewania wody,
- b) dostawy gazu, gdy lokale zaopatrzone w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
- c) eksploatacji i remontów zbiorczych anten i instalacji radiowo-telewizyjnych, urządzeń domofonowych itp.,
- d) eksploatacji i utrzymania dźwigów,
- e) podatków od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- f) zimnej wody i kanalizacji,
- g) wywozu nieczystości,
- h) energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych budynków i nieruchomości,
- i) sprzątanii części wspólnych budynków,
- j) ubezpieczeń grupowych,
- k) wezwań do zapłaty.

2. Wysokość stawek opłat zależnych od Spółdzielni, z wyłączeniem stawek eksploatacji podstawowej, uchwała Rada Nadzorcza.

§ 2.

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) przeprowadza się co do zasady w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Szczegółowy regulamin dla danego elementu kosztów może określać inne okresy rozliczeniowe.

§ 3.

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 4.

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest nowelizacja (korekta): planu gospodarczo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 5.

1. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem opłat za energię cieplną (c.o. i ciepłą wodę), zimną wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, gaz oraz energię elektryczną w częściach wspólnych.

Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, z podziałem na poszczególne nieruchomości.

2. Opłaty za energię ciepłą (c.o. i ciepłą wodę), zimną wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, gaz i energię elektryczną w częściach wspólnych, mają charakter zaliczkowy i po zakończeniu okresu rozliczeniowego są rozliczane na poszczególne lokale jako nadpłaty i niedopłaty.

3. Wysokość stawek opłat niezależnych od Spółdzielni, za wyjątkiem opłat, o których mowa w ust.2, uchwała Zarząd na podstawie kalkulacji rzeczywistych kosztów, informując Radę Nadzorczą.

## II. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

### § 6.

Koszty eksploatacji i utrzymania, w tym remontów, zasobów mieszkaniowych, co do zasady są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, a pomocniczo dla każdego budynku.

### § 7.

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy lub zgłoszone przez osobę, której przysługuje prawo do tego lokalu. W razie braku takich osób przyjmuje się do rozliczeń, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba.

### § 8.

Koszty zimnej wody i kanalizacji rozlicza się według Regulaminu rozliczeń kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku.

### § 9.

1. Koszty wywozu śmieci są ewidencjonowane osobno dla poszczególnych osiedli i rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach.

2. Na koszty wywozu śmieci składają się: koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych, koszty utrzymywania tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, w tym koszty budowy i utrzymania wiat na te pojemniki, koszty odbierania i transportu odpadów komunalnych, koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

3. Właściciel lub użytkownik mieszkania zarządzanego przez Spółdzielnię jest obowiązany składać do administracji Spółdzielni deklarację o liczbie mieszkańców. Zarząd określa, w drodze uchwały, wzór deklaracji i terminy jej składania.

### § 10.

1. Przychody na działalność społeczną, oświatową i kulturalną (tzw. działalność społeczno-wychowawczą) pochodzą z opłat pobieranych na ten cel od członków Spółdzielni.

2. Przychody na działalność społeczno-wychowawczą ewidencjonowane są na rachunku pozabilansowym. Nie wykorzystane w ciągu roku środki przechodzą na rok następny.

3. Koszty działalności społeczno-wychowawczej są ewidencjonowane zbiorczo dla poszczególnych osiedli i rozliczane tylko na lokale zajmowane przez członków Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.

4. Na koszty działalności społeczno-wychowawczej składają się środki przeznaczone na działalność kulturalną, społeczną i wychowawczą, realizowaną na rzecz osób zamieszkujących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, w szczególności na:

1) zakup elementów zieleni,

2) zakup wyposażenia i sprzętu rekreacyjno-sportowego przeznaczonego do użytku ogólnego,

- 3) organizację imprez dla dzieci i młodzieży,
  - 4) organizację festynów osiedlowych,
  - 5) finansowanie udziału reprezentacji Spółdzielni w zawodach sportowych,
  - 6) organizację rozgrywek sportowych,
  - 7) finansowanie nagród w konkursach organizowanych dla mieszkańców,.
  - 8) poprawę bezpieczeństwa.
5. Wydatkowanie środków na działalność społeczno-wychowawczą winno być opiniowane przez odpowiednią Radę Osiedla.

#### § 11.

1. W budynkach wyposażonych w windy (dźwigi osobowe) koszty ich eksploatacji i utrzymania, w tym remontów, ewidencjonowane są zbiorczo i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Koszty sprzątania klatek schodowych, korytarzy i innych części wspólnych budynków są ewidencjonowane osobno dla poszczególnych klatek schodowych albo budynków i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby odpowiednio lokali albo osób zamieszkałych w tych lokalach.
3. Koszty podatków od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane osobno dla poszczególnych nieruchomości i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni, z częściowym wyłączeniem lokali stanowiących odrębną własność. Te lokale obciążane są proporcjonalnie kosztami podatków i opłat przypadających na części wspólne budynku i nieruchomości. Ponadto wszystkie lokale obciążane są proporcjonalnie kosztami podatków od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie dotyczącymi nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
4. Koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych budynków i nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych liczników administracyjnych i rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych.
5. Koszty ubezpieczeń grupowych (tzw. obowiązkowych) są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych mieszkań.
6. Koszty wezwań do zapłaty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych dłużników .

#### § 12.

Koszty eksploatacji i utrzymania, do których nie mają zastosowania postanowienia § 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19 są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości (budynków).

#### § 13.

Powierzchnię użytkową lokali ustala się według Regulaminu obliczania powierzchni użytkowej lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku uchwalonego przez Radę Nadzorczą

#### § 14.

Koszty eksploatacji i utrzymania rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach mieszkalnych zajmowane na warunkach spółdzielczych, najmu i odrębnej własności oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie oraz lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z piwnic.

#### § 15.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w nieruchomości. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów w nieruchomości przez powierzchnię użytkową lokali określonych w § 14.

#### § 16.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala się według Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

#### § 17.

Koszty dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się według Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

#### § 18.

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego gazomierza zbiorczego.

2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale zasilane poprzez dany gazomierz zbiorczy proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób.

#### § 19.

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne, sieć telewizji kablowej oraz urządzenia domofonowe koszty ich eksploatacji i remontów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorowo.

2. Koszty eksploatacji i remontów anteny radiowo-telewizyjnej lub dostępu do podstawowego pakietu programów przez sieć telewizji kablowej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich liczby.

3. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego, proporcjonalnie do liczby tych lokali.

### III. Ustalenie opłat za używanie lokali

#### § 20.

1. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez użytkowników lokali poprzez comiesięczne opłaty, zgodnie z §§ 38a – 38d Statutu.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się za zgodą Walnego Zgromadzenia na częściowe pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Pokrycie w ten sposób wydatków rozliczane jest na powierzchnię użytkową lokali zajmowanych przez członków i pomniejsza stawkę eksploatacji podstawowej.

#### § 21.

Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu co najmniej na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania (obejmujących również odpisy na fundusz remontowy).

#### § 22.

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, opłata za powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność zostaje ustalona jak dla lokali użytkowych.

2. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

#### § 23.

1. Opłatę miesięczną za używanie lokalu ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu (lub odpowiednio liczby osób itp).

2. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat ustalają – w odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczych i odrębnej własności – postanowienia statutu Spółdzielni.
3. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.
4. Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę.
5. Zobowiązany do uiszczenia opłaty nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
6. Od osób zajmujących mieszkanie spółdzielcze bez tytułu prawnego Spółdzielnia może pobierać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali w wysokości nie mniejszej niż opłaty wskazane w § 21.
7. Miesięczny wymiar opłat wyliczonych wg aktualnych stawek (tzw. aneks czynszowy) sporządzany jest w razie zmiany tych stawek lub rozliczenia opłat zaliczkowych i dostarczany do lokalu poprzez skrzynkę oddawczą.

#### IV. Zakres obowiązków Spółdzielni

##### § 24.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków oraz ich otoczenia w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.
2. Rozdział obowiązków Spółdzielni i właścicieli lub użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa:
  - w odniesieniu do właścicieli i użytkowników lokali na warunkach spółdzielczych – regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
  - w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

#### V. Postanowienia końcowe

##### § 25.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 13 grudnia 2023r.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13 grudnia 2023r. uchwałą nr 18/2023 zastępując regulamin z dnia 26 stycznia 2022r. przyjęty uchwałą Rady nr 2/2022.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POŁUDNIE”  
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
*Aleksandra Klęczak*  
Aleksandra Klęczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POŁUDNIE”  
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

*Kamil Szumiak*  
Kamil Szumiak

**Uchwała nr 18/2023**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku**  
**z dnia 13 grudnia 2023 r.**

w sprawie: zmiany Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku

Na podstawie § 38e Statutu Spółdzielni, po przeanalizowaniu przedłożonego przez Zarząd projektu zmiany Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku, uchwała się co następuje:

1. W Regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku §1. ust. 2. otrzymuje brzmienie:  
„2. Wysokość stawek opłat zależnych od Spółdzielni, z wyłączeniem stawek eksploatacji podstawowej, uchwała Rada Nadzorcza.”
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę powyższą przyjęto w głosowaniu jawnym  
za głosowało       6       członków Rady Nadzorczej  
przeciw             0       członków Rady Nadzorczej  
wstrzymało się     0       członków Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POŁUDNIE”  
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
*Aleksandra Kłaczak*  
Aleksandra Kłaczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POŁUDNIE”  
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
*Kamil Szumiak*

Rozdzielnik:  
2 x DMA  
1 x DFK